

**CÔNG TY CỔ PHẦN
NƯỚC SẠCH QUẢNG NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 824 /CTN-TK

Quảng Ninh, ngày 13 tháng 4 năm 2026

V/v giải trình nguyên nhân và
phương án khắc phục diện cảnh báo
ý kiến ngoại trừ của kiểm toán
BCTC ba năm liên tiếp

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Ngày 09/04/2026, Công ty cổ phần Nước sạch Quảng Ninh - Mã chứng khoán NQN nhận được Thông báo số 1328/TB-SGDHN và Quyết định số 305/QĐ-SGDHN ngày 01/4/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc duy trì diện cảnh báo đối với cổ phiếu NQN trên hệ thống giao dịch UPCOM với lý do Báo cáo tài chính năm bị tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ 03 năm liên tiếp trở lên.

Công ty cổ phần Nước sạch Quảng Ninh xin giải trình nguyên nhân và đưa ra phương án khắc phục như sau:

Nguyên nhân:

Dự án Toà nhà chung cư Quawaco được UBND tỉnh Quảng Ninh đồng ý chủ trương cho phép Công ty Thi công và cấp nước Quảng Ninh (nay là Công ty cổ phần Nước sạch Quảng Ninh) được lập phương án xây dựng chung cư trên khu đất 1.959,0 m² tại Văn bản số 245/UBND-QLDD ngày 12/01/2007. Ngày 17/11/2010 UBND tỉnh Quảng Ninh đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 22.121.000.161 cho dự án, trong đó: tổng mức đầu tư: 252.224 triệu đồng với mục đích xây dựng chung cư để bán cho cán bộ công nhân viên và các đối tượng khác. Tiến độ thực hiện: khởi công Quý IV/2010; hoàn thành và đi vào hoạt động Quý IV/2013. Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt quy hoạch tổng thể mặt bằng 1/500, đảm bảo tính pháp lý. Ngày 21/01/2016, UBND thành phố Hạ Long đã có Quyết định số 233/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, điều chỉnh số tầng của toà nhà từ 16 tầng nổi 02 tầng hầm còn lại 11 tầng nổi và 01 tầng hầm.

Do tình hình thị trường bất động sản trầm lắng, dự án không thu hút được nguồn vốn của bên có nhu cầu mua nhà. Do vậy, Công ty không có đủ nguồn vốn để tiếp tục đầu tư dự án. Bên cạnh đó, Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp, trong đó tại điểm b và c, khoản 1, Điều 21 có quy định “Doanh nghiệp nhà nước không được góp vốn hoặc đầu tư vào lĩnh vực bất động sản”; “Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã góp vốn, đầu tư vào các lĩnh vực quy định tại Điểm b khoản này không thuộc trường hợp được Thủ

tướng Chính phủ cho phép đầu tư phải thực hiện phương án cơ cấu lại và chuyển nhượng toàn bộ số vốn đã đầu tư theo quy định”.

Dự án từ tháng 12/2013 đến nay dừng đầu tư, giá trị chi phí dở dang tại thời điểm 31/12/2025 được ghi nhận trên Báo cáo tài chính là 61.522.861.960 VNĐ.

Phương án khắc phục:

Ngày 13/12/2022, Công ty đã có Văn bản số 2178/CTN-QLĐT đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh (Chủ sở hữu) đồng ý đề xuất chủ trương cho Công ty được chấm dứt hoạt động đầu tư và trả lại đất thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có phiếu chuyển số: 6561/VP.UBND-PC ngày 16/12/2022, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/01/2023, Công ty đã nhận được Văn bản số 18/KHĐT-TTr ngày 04/01/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến đối với đề nghị của Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh, trong đó: *“Thống nhất với Công ty tại Văn bản số 2178/CTN-QLĐT ngày 13/12/2022 về trình tự các bước thực hiện thủ tục tự chấm dứt hoạt động đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, điểm a khoản 2 Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và Thông tư 03/2021/TT- BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư”*.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư, ngày 09/01/2023 Công ty tiếp tục có Văn bản 41/CTN-QLĐT gửi UBND tỉnh Quảng Ninh về việc đề xuất chủ trương chấm dứt hoạt động đầu tư dự án và trả lại đất thực hiện dự án toà nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco.

Ngày 24/02/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản 570/KHĐT-TTr báo cáo UBND tỉnh về việc chấm dứt hoạt động đầu tư dự án. Căn cứ các nội dung ý kiến Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 1335/VP. UBND ngày 9/3/2023 về việc chấm dứt hoạt động đầu tư dự án toà nhà chung cư, trong đó có ý kiến *“ Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh nghiên cứu ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư để triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến việc chấm dứt hoạt động đầu tư của dự án toà nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco đảm bảo các quy định của Pháp luật; trường hợp còn có nội dung vướng mắc, chưa rõ, Công ty chủ động làm việc trực tiếp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện theo quy định”*.

Ngày 19/4/2023, Công ty đã làm việc trực tiếp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn. Nội dung kết luận của buổi làm việc có nêu: *“Căn cứ các quy định của Pháp luật nêu trên và Điều lệ tổ chức hoạt động, đề nghị Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh nghiên cứu việc xin ý kiến cơ quan đại diện Chủ sở hữu trước khi thực hiện tổ chức Đại hội Đồng cổ đông và biểu quyết tại Đại hội Đồng cổ đông về việc ban hành quyết định chấm dứt hoạt động đầu tư dự án”*.

Ngày 16/6/2023, UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành văn bản số 1523/UBND-KTTC về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty

cổ phần nước sạch Quảng Ninh, trong đó “*đồng ý với đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc Người đại diện phần vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh tham gia và biểu quyết tại Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2023. Yêu cầu Người đại diện phần vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh: ...sớm giải quyết dứt điểm tồn tại ở Dự án toà nhà chung cư Quawaco theo kết luận của các cơ quan thanh tra, kiểm tra.*”

Ngày 20/6/2023, Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2019-2023 (phiên họp số 36) đã họp và thông qua Nghị quyết số 773-NQ/NK2-HĐQT về việc phê duyệt báo cáo tình hình thực hiện và đề xuất giải pháp giải quyết tồn tại của dự án: Toà nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco, đồng thời thống nhất giao đồng chí Hoàng Ngọc Hà – Tổng giám đốc Công ty chỉ đạo phòng Quản lý đầu tư chủ trì phối hợp với các phòng Kế hoạch, Kỹ thuật, Kế toán tài chính, Chất lượng nước môi trường và Ban kiểm soát tiếp tục rà soát, hoàn thiện nội dung báo cáo tình hình thực hiện và giải pháp giải quyết tồn tại của dự án: Toà nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco đã được các Sở và UBND tỉnh thông qua, cho phép biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh năm 2023, sau khi Đại hội Đồng cổ đông thường niên biểu quyết tán thành, Công ty thực hiện báo cáo đề xuất xin ý kiến Chủ sở hữu đối với việc Công ty thực hiện tự chấm dứt hoạt động đầu tư dự án: Toà nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco, hoàn thành trước 30/7/2023. Nếu được UBND tỉnh chấp thuận, Công ty sẽ thực hiện các bước tiếp theo.

Ngày 24/6/2023, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh biểu quyết 100% nhất trí thông qua báo cáo tình hình thực hiện, giải quyết tồn tại của dự án: Toà nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco.

Ngày 18/3/2024 Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh có văn bản số 511/CTN-TK về việc cấp bổ sung hồ sơ của dự án toà nhà Chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco. Văn bản số 2182/CTN-QLĐT ngày 08/12/2023 và Văn bản số 430/CTN-QLĐT về việc đề xuất chủ trương tự chấm dứt hoạt động đầu tư dự án.

Ngày 29/3/2024, VP UBND tỉnh có Văn bản số 1757/VP.UBND gửi Công ty, trong đó đề nghị Công ty khẩn trương thực hiện kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực VI tại Thông báo số 596/TB-KV VI ngày 14/10/2021, trong đề nghị xây dựng phương án để báo cáo UBND tỉnh xử lý dứt điểm theo đúng quy định của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

Ngày 27/06/2024, Công ty có Văn bản số 1297/BC-CTN gửi UBND tỉnh Quảng Ninh về việc thực hiện kiến nghị của Kiểm toán nhà nước tại Thông báo số số 296/TB-KVVI ngày 14/10/2021 về dự án Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco trong đó đã nêu các phương án để báo cáo UBND tỉnh xử lý dứt điểm tồn tại của dự án và tiếp tục đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo các sở ngành hỗ

trợ, hướng dẫn Công ty thực hiện các thủ tục giải quyết tồn tại của dự án đảm bảo việc bảo toàn vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Ngày 04/07/2024, UBND tỉnh có Văn bản số 3901/VP.UBND-KTTC giao các sở, ngành, địa phương liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao nghiên cứu nội dung đề nghị của Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh, các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh, Lãnh đạo UBND tỉnh và quy định của pháp luật hiện hành để chủ động hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 23/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4368 gửi Công ty, trong đó Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến: đã có văn bản số 153/TNMT-QHKH ngày 10/01/2023 phúc đáp nội dung đề nghị của Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh.

Ngày 26/11/2024, Công ty có Văn bản số 2512/BC-CTN gửi Ban cán sự Đảng UBND tỉnh Quảng Ninh báo cáo tình hình thực hiện dự án và kiến nghị đề xuất giải quyết tồn tại dự án.

Công ty có Văn bản báo cáo Thanh tra tỉnh Quảng Ninh về kết quả thực hiện theo nội dung kiến nghị trong Kết luận Thanh tra về dự án toà nhà chung cư tại Văn bản số 2518/BC-CTN ngày 27/11/2024 và Văn bản số 2740/BC-CTN ngày 20/12/2024.

Ngày 17/01/2025, UBND tỉnh Quảng Ninh đã tổ chức họp với các sở ngành liên quan về Dự án Toà nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco, tại cuộc họp cũng đã đánh giá quá trình thực hiện dự án và đề xuất các giải pháp tháo gỡ vướng mắc để tránh lãng phí khi dự án dừng kéo dài.

Ngày 17/3/2025, UBND tỉnh Quảng Ninh đã tổ chức họp với các sở ngành và Công ty về Dự án Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco, tại cuộc họp đã giao cho các sở, Công ty rà soát, đánh giá tổng hợp tài liệu liên quan đến dự án.

Ngày 18/3/2025, Sở Tài chính có Văn bản số 441/STC-TCDN gửi Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh đề nghị Công ty gửi báo cáo về quyết toán chi phí đầu tư của dự án đã thực hiện.

Ngày 20/3/2025, Công ty có Văn bản số 545/CTN-BC gửi Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh báo cáo tình hình thực hiện chi phí đầu tư dự án Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco.

Ngày 04/4/2025, Công ty có Văn bản số 757/CTN-BC báo cáo UBND tỉnh Quảng Ninh về việc đề xuất cập nhật dự án tồn đọng kéo dài theo Công điện số 26/CĐ-TTg ngày 31/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 08/4/2025, UBND tỉnh có phiếu chuyển số 215/VP.UBND-PC gửi Sở Tài chính nghiên cứu tham mưu đề xuất của Công ty cổ phần Nước sạch Quảng Ninh tại Văn bản số 757/CTN-BC ngày 04/4/2025.

Ngày 10/4/2025, Sở Tài chính có Văn bản số 1190/STC-QLĐT báo cáo UBND tỉnh về đề xuất chuyển đổi dự án của Công ty Cổ phần Nước sạch Quảng Ninh.

Ngày 18/4/2025, VP.UBND tỉnh có Văn bản số 2530/VP.UBND-XDMT về việc rà soát điều kiện điều chỉnh dự án và các kết luận của Kiểm toán, thanh tra dự án.

Ngày 22/4/2025, Công ty có Văn bản số 935/CTN-BC gửi Sở Tài chính báo cáo về đề xuất chuyển đổi dự án Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco thành Trụ sở Xí nghiệp nước Hồng Gai.

Ngày 07/5/2025, Sở Tài chính có Văn bản số 1938/STC-QLĐT báo cáo UBND tỉnh xem xét thống nhất về chủ trương cho phép chuyển đổi dự án theo đề xuất của Công ty Cổ phần Nước sạch Quảng Ninh.

Ngày 06/6/2025, Công ty có Văn bản số 1361/CTN-QLĐT gửi UBND tỉnh và đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho ý kiến chỉ đạo giải quyết đối với các nội dung Sở Tài chính và Công ty đã báo cáo đề xuất.

Ngày 13/6/2025, Văn phòng UBND tỉnh có Văn bản số 4155/VP.UBND-TC gửi các Sở Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; gửi Thanh tra tỉnh và Công ty, trong đó giao Công ty nghiên cứu văn bản của Sở Tài chính, căn cứ tình hình thực tế và thẩm quyền, các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai để triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định; giao các sở phối hợp, hướng dẫn Công ty triển khai thực hiện theo quy định.

Ngày 26/6/2025, UBND tỉnh Quảng Ninh có Văn bản số 2147/UBND-TC về việc cho ý kiến về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Nước sạch Quảng Ninh, trong đó về *“nội dung thông qua báo cáo chủ sở hữu tình hình thực hiện Dự án Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco và phương án chuyển đổi thành dự án đầu tư xây dựng Trụ sở Văn phòng Xí nghiệp nước Hồng Gai; UBND tỉnh đã có ý kiến tại văn bản 4155/VP.UBND-Tc ngày 13/6/2025, người đại diện phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp tham gia ý kiến, biểu quyết, quyết định các vấn đề nêu trên tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 theo đúng quy định.”*

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Công ty đã thông qua báo cáo tình hình thực hiện Dự án Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco và phương án chuyển đổi thành dự án ĐTXD Trụ sở văn phòng XNN Hồng Gai.

Ngày 09/7/2025, Sở Xây dựng có văn bản số 4069/SXD-QLĐTXD về thực hiện Dự án Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco hướng dẫn một số nội dung liên quan đến đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư kết hợp dịch vụ Quawaco và phương án chuyển đổi thành dự án ĐTXD Trụ sở văn phòng Xí nghiệp nước Hồng Gai.

Ngày 29/11/2025, Công ty có văn bản số 3241B/CTN-TT gửi UBND phường Hạ Long về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở xí nghiệp nước Hồng Gai.

Ngày 30/3/2026, UBND phường Hạ Long có Văn bản số 757/UBND-KTHTĐT gửi UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Công ty cổ phần Quảng Ninh đề nghị điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở xí nghiệp nước Hồng Gai.

Ngày 31/3/2026, Văn phòng UBND tỉnh có phiếu chuyển số 2769/VP.UBND-XD&MT gửi Sở Xây dựng nghiên cứu, chủ trì cùng các đơn vị liên quan: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Hạ Long, Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh, các đơn vị liên quan xem xét, tham mưu UBND tỉnh xem xét nội dung theo thẩm quyền; báo cáo UBND tỉnh trước ngày 15/4/2026.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang chờ ý kiến của các sở, ngành cơ quan chức năng về quy hoạch điều chỉnh của dự án, đồng thời tiếp tục nghiên cứu các quy định của pháp luật để có đề xuất báo cáo UBND tỉnh Quảng Ninh tháo gỡ vướng mắc của dự án.

Trên đây là giải trình nguyên nhân Báo cáo tài chính ba năm liên tiếp bị tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ. Công ty xin báo cáo Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. ✓

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BDH Cty (p/h);
- Lưu: VT, TK.

Kiểm soát bởi Phạm Mạnh

CHỦ TỊCH HĐQT

Vũ Văn Tuấn